

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
MUNICIPIUL TÂRNĂVENI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare pentru vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în Municipiul Târnăveni, str.1 Decembrie 1918, nr.32

Consiliul local al Municipiul Târnăveni în sesiunea ordinară din data de 29 august 2019 ;
Având în vedere Referatul de aprobare nr.16059/21.08.2019 a Primarului Municipiului Târnăveni și Raportul de specialitate privind însușirea Raportului de evaluare pentru vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în Municipiul Târnăveni, str.1 Decembrie 1918, nr.32, întocmit în cadrul Direcției Economice, înregistrat sub nr. 16060/21.08.2019,

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.(c) și (d), art.155, alin.(1), art.196, lit.(a), art.311, 334-346 și 363 din OUG 57/52019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.15/11.07./2019, întocmit de către Evaluator autorizat ANEVAR, Bogluț Dorel, respectiv prețul de pornire la licitație pentru vânzarea terenului intravilan situat în Municipiul Târnăveni, str.1 Decembrie 1918, nr.32, în valoare de 852.066 lei, conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Târnăveni.

Președinte de sesiune

Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
Ștefan Blănaru





Nr. 16059/21.08.2019

Referat de aprobare

În temeiul prevederilor art.155, alin.(1) din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în Municipiul Târnăveni, str.1 Decembrie 1918, nr.32, în vederea vânzării prin licitație publică.

Prin HCL 84/27.09.2018 s-a aprobat vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Municipiul Târnăveni, str.1 Decembrie 1918, nr.32, evidențiat în CF 54014/Târnăveni, aflat în proprietatea privată a municipiului, având o suprafață de 25.664 mp și s-a însușit Raportul de evaluare nr.221/31.07.2018.

Licitația a fost organizată pentru data de 22.01.2019, ora 12.00 și repetată la data de 29.01.2019. Nu s-au depus oferte pentru participarea la licitație la nici unul din termenele anunțate, astfel că licitația a fost anulată, conform Procesului verbal nr. 2540/29.01.2019.

Prin adresa nr.181/30.05.2019, înregistrată de unitatea noastră sub nr.11179/31.05.2019, SC Cofit Construct SRL, în calitate de proprietar al construcțiilor edificate pe terenul proprietate privată al municipiului Târnăveni, teren situat pe str.1 Decembrie 1918 nr.32, a solicitat efectuarea unui nou raport de evaluare pentru terenul sus menționat, considerând valoarea de pornire a licitației propusă de către evaluator autorizat Suciu Mircea prin Raportul de evaluare nr.221/31.07.2018, prea mare.

În acest sens s-a efectuat o nouă evaluare de către evaluator autorizat ANEVAR, Bogluț Dorel, în baza Contractului de prestări servicii nr.2/2019.

Primarul Municipiului Târnăveni

Sorin Nicolae Megheșan





Nr. 16060/21.08.2019

Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare pentru vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în Municipiul Târnăveni, str.1 Decembrie 1918, nr.32

Având în vedere Referatul de aprobare nr.16059/21.08.2019 a Primarului Municipiului Târnăveni privind inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre referitor la însușirea Raportului de evaluare a imobilului teren situat în Municipiul Târnăveni, str.1 Decembrie 1918, nr.3, în vederea vânzării prin licitație publică și ținând cont că :

Prin HCL 84/27.09.2018 s-a aprobat vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Municipiul Târnăveni, str.1 Decembrie 1918, nr.32, evidențiat în CF 54014/Târnăveni, aflat în proprietatea privată a municipiului, având o suprafață de 25.664 mp și s-a însușit Raportul de evaluare nr.221/31.07.2018.

Licitația a fost organizată pentru data de 22.01.2019, ora 12.00 și repetată la data de 29.01.2019. Nu s-au depus oferte pentru participarea la licitație la nici unul din termenele anunțate, astfel că licitația a fost anulată, conform Procesului verbal nr. 2540/29.01.2019.

Prin adresa nr.181/30.05.2019, înregistrată de unitatea noastră sub nr.11179/31.05.2019, SC Cofit Construct SRL, în calitate de proprietar al construcțiilor edificate pe terenul proprietate privată al municipiului Târnăveni, teren situat pe str.1 Decembrie 1918 nr.32, a solicitat efectuarea unui nou raport de evaluare pentru terenul sus menționat, considerând valoarea de pornire a licitației propusă de către evaluator autorizat Suciu Mircea prin Raportul de evaluare nr.221/31.07.2018, respectiv 249.000 EUR, prea mare.

În acest sens s-a efectuat o nouă evaluare de către evaluator autorizat ANEVAR, Bogluț Dorel, în baza Contractului de prestări servicii nr.2/2019.

Conform Raportului de evaluare nr.15/11.07.2019, înregistrat de unitatea noastră sub nr.13743/11.07.2019, prețul de pornire al licitației pentru terenul în suprafață de 25.664 mp este de 180.000 EUR, adică 852.066 lei, la un curs de 1 EUR = 4,7337 lei.

În acest sens, supunem spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Municipiului Târnăveni, proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare pentru vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în Municipiul Târnăveni, str.1 Decembrie 1918, nr.32.

Director Executiv-Direcția Economică

Rodica Muth

Compartiment Patrimoniu

Felicja Rusu

JUDEȚUL MUREȘ
 PRIMĂRIA
 MUNICIPIUL TÂRNAVENI
 Nr. 13743
 ziua 11 luna 07 anul 2019

ok. 15. / 11. 07. 2019.

RAPORT DE EVALUARE

Tipul proprietății: Teren intravilan liber
Adresa proprietății: mun. Târnaveni, str. 1 Decembrie 1918, nr. 32, județul Mures
Proprietar: Municipiul Târnaveni-domeniul privat
Client: Municipiul Târnaveni, Piata Primariei nr. 7, județul Mures
Utilizator desemnat: Municipiul Târnaveni, Piata Primariei nr. 7, județul Mures

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris al Evaluatorului Boglut Dorel, legitimitatea nr. 18671/2019 și al destinatarului

Elaborat de:

Boglut Dorel, Evaluator autorizat, ANEVAR,
 Legitimția nr. 18671/2019, Specializarea EPI-

- IULIE 2019 -

1



SCRISOARE DE TRANSMITERE**Tarnaveni la****11/07/2019****Către****Municipiul Tarnaveni, Piata Primariei nr. 7, judetul Mures**

Subsemnatul, Boglut Dorel în calitate de membru titular cu legitimația nr 1871/ EPI Timișoara, vă transmit raportul de evaluare întocmit în scop informativ pe care îl anexez prezentei scrisori.

Raportul a fost întocmit conform Contract nr. 02/20.02.2019, și comanda nr. 36/25.06.2019 de prestări servicii de evaluare între evaluator și client

Obiectul raportului de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare **tip teren intravilan liber** situat în municipiul Tarnaveni, str. 1 Decembrie 1918, nr. 32, judetul Mures, identificat cu:

Extras C.F. nr. 54014 - Tarnaveni, Nr. Top.- 54014 și nu are sarcini.

Scopul evaluării: -asistența clientului în vederea vânzării proprietății.

Dreptul evaluat: -dreptul absolut de proprietate.

Tipul valorii: -valoarea de piață.

Data evaluării: -11.07.2019

Data inspecției: -10.07.2019

Data raportului: -11.07.2019

Valoarea de piață a fost estimată având la bază Standardele de evaluare și Metodologia recomandată de ANEVAR.

Valoarea este valabilă în condițiile situației pieței imobiliare la data evaluării și o perioadă de timp limitată, cât aceste condiții nu se schimbă.

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în cadrul lucrării, evaluatorul estimează:

-valoarea de piață, la data de 11.07.2019, a proprietății imobiliare evaluate, la nivelul de:

180 000 euro

Pretul de care se informează clientul proprietății evaluate se va putea situa sub sau peste valoarea de piață opinată de evaluator, în funcție de situația pieței la data tranzacției și de elementele subiective provenind de la părțile implicate în tranzacție; valoarea prezentată reprezintă opinia evaluatorului cu privire la proprietatea în cauză, bazată pe datele puse la dispoziție de părțile implicate, informațiile culese și analiza de piață efectuată, precum și raționamentul profesional al evaluatorului.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața tranzacțiilor și oferte.

Întocmit
membru titular, leg. 1871
Boglut Dorel



CUPRINS

Coperta	1
Scrisoare de transmitere	2
Partea întâi – Introducere	4
1.1 Rezumatul faptelor principale și a concluziilor importante (Sinteza raportului)	4
1.2 Certificarea	5
Partea a doua – Termeni de referință ai evaluării	6
2.1 Identificarea și competența evaluatorului	6
2.2. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnați	6
2.3 Scopul evaluării	7
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
2.5 Tipul valorii	7
2.6 Data evaluării, data inspecției, data raportului	7
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	7
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.11 Declararea conformității cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018	9
2.12 Descrierea raportului	9
Partea a treia – Prezentarea datelor	9
3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătății și localizare	9
3.2 Descrierea situației juridice	11
3.3 Descrierea terenului	11
Partea a patra – Analiza pieței imobiliare	12
4.1 Analiza cererii	13
4.2 Analiza ofertei	15
4.5 Analiza echilibrului pieței	17
Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări	18
Partea a șasea – Evaluarea proprietății	23
Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	27
7.1 Analiza rezultatelor	27
7.2 Concluzii asupra valorii	27
ANEXE	28
A1 - Acte de proprietate	29
A2 -Localizare teren subiect	36
A3 - Fotografii teren subiect	36
A4 – Comparabile terenuri – vânzare	37

Partea întâi - Introducere

1.1 Rezumatul faptelor principale și a concluziilor importante (Sinteza raportului)

Proprietatea evaluată:	Teren intravilan liber
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip rezidențial
Localizare (adresa):	municipiul Tarnaveni, str. 1 Decembrie 1918, nr. 32, județul Mures , identificat prin Extras C.F. nr. 54014, nr. top. 54014, și nu are sarcini
Caracteristici fizice:	Teren intravilan liber de formă geometrică neregulată
Client:	Municipiul Tarnaveni, Piața Primăriei nr. 7, județul Mures
Utilizator desemnat:	Municipiul Tarnaveni, Piața Primăriei nr. 7, județul Mures
Proprietar:	Municipiul Tarnaveni-domeniul privat
Data evaluării:	11.07.2019
Data inspecției:	10.07.2019
Data raportului:	11.07.2019
	Curs valutar la data evaluării: 1 EURO = 4.7337 lei
Dreptul evaluat:	Dreptul absolut de proprietate
Ipoteze speciale:	există
Valoarea estimată:	Valoarea de piață

Situatia proprietatii la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport. Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul cap. 3 și 4 și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte. Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate în cadrul cap.2.

Deasemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele, normele și recomandările ANEVAR.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. (SEV 100 - Cadrul general).

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață. Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia concluziei asupra valorii, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Etapile parcurse pentru estimarea valorii sunt:

- Sinteza raportului;
- Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- Colectarea datelor. Identificarea și descrierea proprietății imobiliare.
- Analiza datelor;
- Evaluarea terenului;
- Aplicarea abordării în evaluare;
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- Raportarea evaluării;
- Anexele raportului de evaluare

1.2 Certificare

Subsemnatul Boglut Dorel, membru titular ANEVAR –, leg. 1871, domiciliat în mun. Timișoara, str. Varadia, nr. 24, tel. 0722-3550246, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii premeditate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și un am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu standardele de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnatul este membru titular și am absolvit cursul de formare profesională inițială în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Boglut Dorel

Membru titular ANEVAR, -, legitimitatia 1871/2019.